

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**TEXT TEIL B****zum Bebauungsplan 04.11.00 - Herrendamm (ehem. Gärtnerei)****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO
- 1.2 In den GE³-Gebieten entlang der BAB sind nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 45 dB (A) m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) und von 60 dB (A) m² tagsüber nicht überschreitet.
§ 1 (4) BauNVO
- 1.3 In allen anderen GE-Gebieten (südlich der Planstraße 623) sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 40 dB (A) m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) und von 55 dB (A) m² tagsüber nicht überschreitet.
§ 1 (4) BauNVO

2. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- 2.1 Nebenanlagen
In den GE-Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m² und Litfaßsäulen.
§ 14 (1) BauNVO
- 2.2 Garagen und Stellplätze
- 2.2.1 In den GE-Gebieten sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
§ 12 (6) BauNVO
- 2.2.2 Im GE²-Gebiet sind Garagen und Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen TH 9,0 m und FH 10,0 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Von den festgesetzten Baulinien zur Straße 623 kann bis max. 30% der Gebäudelänge um bis zu 2 m zurückgewichen werden, wenn dieses der Gliederung der Baukörper oder der Betonung der Eingänge dient.
§ 23 (2) BauNVO

4. Höhe baulicher Anlagen

Im GE^I-Gebiet sind 1-geschossige Gebäude ausnahmsweise zulässig, wenn die Firsthöhe mindestens 6.50 m beträgt.
§ 16 (6) BauNVO

5. Bauweise

In den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.
§ 22 (4) BauNVO

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) BauGB

6.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind als ungepflegte Sukzessionsflächen der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Entwicklungsziel: Bewaldung).

6.2 Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden.

7. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

7.1 Einzelbäume im Straßenraum
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind einseitig im Parkstreifen je 2 Parkplätze ein Bergahorn als Hochstamm von mind. 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.2 Stellplatzflächen
In den GE-Gebieten ist auf Stellplatzflächen mit mehr als 20 Stellplätzen für mindestens je 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.3 Auf der festgesetzten Anpflanzfläche A 1 (innerhalb des 40 m-Abstandstreifen parallel zur BAB) sind flächige Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (entsprechend dem GOP) in einem artgerechten Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölze: Stieleiche, Bergahorn, Salweide, Eberesche, Erle, Wildapfel, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Faulbaum, Kreuzdorn, Schlehe, Wildbirne.

2,5% Bäume, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm;
10% Sträucher, 3 x verpflanzt, 125-200 cm;
87,5%, 2-3 x verpflanzte Baumschulware

- 7.4 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzstreifen artgerecht zu pflegen. Bei notwendigen Neupflanzungen sind einheimische Gehölze zu verwenden.
- 7.5 Auf den Flächen mit Pflanzbindungen und Festsetzungen zum (Neu)Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch heimische Laubgehölze in einem artgerechten Abstand zu ergänzen und dauernd zu unterhalten. Zu verwendende Gehölze: Siehe Ziffer 7.3.
- 7.6 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze in einem artgerechten Abstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei sind auf den 10 m breiten Anpflanzflächen (zur Gliederung der Bauflächen) 5 - 6 m breite Gehölzstreifen anzulegen und knickartig zu pflegen. Die Restflächen in diesen Bereichen sind als Rasen- oder Sukzessionsflächen auszubilden. Zu verwendende Gehölze: Siehe Ziffer 7.3.

Als Abschluß zur Straße 623 ist bei diesen 10 m breiten Pflanzflächen je Gehölzstreifen in einem Abstand von max. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie eine Kastanie als Hochstamm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 7.7 Fußweg
- 7.7.1 Innerhalb der Verkehrsfläche des öffentlichen Weges ist im Abstand von max. 10 m ein Rotdorn zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 7.7.2 Entlang des öffentlichen Fußweges sind in direktem Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche beidseitig auf den Bauflächen/Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen Buchenhecken anzupflanzen (Höhe 1,5 - 2 m) und dauernd zu unterhalten.
- 7.8 Fassadenbegrünung
In den GE-Gebieten sind 50% der Ansichtsflächen von Lager- und Werkhallen mit einer dauerhaften Fassadenbegrünung zu versehen. Anzupflanzen sind mind. 3 Kletterpflanzen je angefangene 10 m Fassadenlänge.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 8.1 Im GE³-Gebiet dürfen Büroräume nur auf der der Immissionsquelle abgewandten Seite liegen.
- 8.2 Im GE³-Gebiet sind die Grundrisse von Wohnungen entsprechend § 8 (3) Nr. 1 BauNVO so zu gestalten, daß Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen auf der der Immissionsquelle abgewandten Seite liegen.
- 8.3 Ausnahmen können von den unter Ziffer 8.1 - 2 getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn Schallschutzfenster gemäß Lärmpegelbereich IV (66 - 70 dB der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) vorgesehen werden oder durch Einzelnachweis ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird (z.B. Stellung baulicher Anlagen, Riegelfunktion anderer Gebäude).

II. Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst., S. 86)

1. Einfriedigungen

- 1.1 Als Einfriedigungen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
- 1.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 1.3 Ausnahmen können in den GE-Gebieten von den Festsetzungen für Einfriedigungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

2. Stellplätze

In den GE-Gebieten sind Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.



III. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB

Bauliche Einschränkung längs der Bundesautobahnen

Bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde. Sie ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.
Hochbauten jeder Art längs der Bundesautobahnen dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m nicht errichtet werden; dazu zählen auch Aufschüttungen und Abgrabungen.

Lübeck, 03. Januar 1994
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br/Th/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Zahn *Bruckner*

Dr.-Ing. Zahn Dr. Bruckner

